Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 479

Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars)

Nr. 5

VERSLAG
Vastgesteld 7 juli 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.
Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

I. ALGEMEEN

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel houdende de wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van

kst-34479-5
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

verenigingen van eigenaars (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars). Deze leden constateren met de regering dat veel verenigingen van eigenaren (hierna: VvE's) niet naar behoren functioneren. Goedwillende bewoners worden in hun woongenot geschaad door mede-eigenaren die niet bereid of in staat zijn bij te dragen aan regulier onderhoud en renovatie. De leden van de VVD-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel de positie van deze goedwillende bewoners versterkt. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat beoogt om de werking van VvE's te verbeteren. Deze leden maken graag gebruik van de mogelijkheid om de regering enkele vragen te stellen.
De leden van de PvdA-fractie zien uit naar de beantwoording van hun vragen en de verdere behandeling van het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel om de positie van VvE's te verbeteren. Deze leden erkennen dat er verbeterslagen te maken zijn voor VvE's, maar hebben nog enkele vragen over de wijze waarop de regering deze wil bewerkstelligen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat beoogt het functioneren van verenigingen van eigenaars te verbeteren. Deze leden hebben vragen bij het in het wetsvoorstel opgenomen voorstel van een verplichte minimale vulling van het reservefonds.

De leden van de SGP-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. De noodzaak en doeltreffendheid van de voorgestelde maatregelen zijn voor deze leden nog onvoldoende duidelijk. Ook hebben deze leden vragen over het bevorderen van de mogelijkheid om geldleningen aan te gaan en de toepassing van de wettelijke verplichtingen op kleine VvE's.

1. Inleiding en doel

De leden van de PvdA-fractie vinden het goed functioneren van een VvE van groot belang voor eigenaren, gebruikers en omwonenden, omdat de VvE een belangrijk juridisch instrument is bij het beheer van veel gesplitste gebouwen. Deze leden merken hierbij op dat er 121.000 VvE's en 1,2 miljoen appartementen zijn, waarvan het belangrijk is dat die goed onderhouden kunnen worden. Daarom steunen deze leden de verduidelijking van de mogelijkheid voor VvE's om geld te lenen. Daarmee ontstaat ruimte voor VvE's om grootschalige verbeteringen en verduurzaming aan te gaan.
Ook de norm voor reservering ten behoeve van onderhoud waarderen de leden van de PvdA-fractie, omdat dit de broodnodige reservering van onderhoudsmiddelen kan bevorderen. Deze leden constateren ook dat er brede steun onder belanghebbenden bestaat voor beide maatregelen.

2. Aanleidingen en redenen voor de voorgestelde wijzigingen

2.1 Aanleidingen voor verdere aanpassing van het appartementsrecht

De leden van de PvdA-fractie krijgen signalen dat VvE's meer directe ondersteuning kunnen gebruiken in de structuur en de regelingen die passen bij een goed werkende VvE. Daarvoor bestaan natuurlijk de modelreglementen, maar die moeten door de VvE's wel overgenomen waardoor ze het gevoel hebben steeds het wiel opnieuw te moeten uitvinden. Daarom vragen deze leden of de regering ruimte ziet om de structurering van VvE's te ondersteunen door delen van het modelreglement in wet- en regelgeving op te nemen, met de mogelijkheid voor een VvE om hier in de eigen statuten en reglementen van af te wijken.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel van de in totaal 121.000 VvE's geen reservefonds hebben terwijl dit wel verplicht is. Deze leden vragen op welk manier dit sinds 2008 is gehandhaafd en hoe dit in de toekomst zal zijn.
De leden van de SP-fractie vragen waarop de constatering is gebaseerd dat ongeveer de helft van de VvE's op dit moment te weinig geld in een reservefonds heeft zitten, omdat er tot op heden geen sprake is van een minimum vulling en er een verscheidenheid is aan VvE's. De leden van de SP-fractie maken uit de praktijk op dat er soms sprake is van «slapende» VvE's of van eigenaren die niet betrokken willen zijn bij een VvE. Op welke wijze denkt de regering deze problemen op te kunnen lossen?
Tevens vragen de leden van de SP-fractie wat er gebeurt als er onvoldoende bestuursleden te vinden zijn om zitting te nemen in het VvE-bestuur. Dit brengt deze leden ook op de vraag wat het betekent voor de positie van eigenaren wanneer zij hoofdelijk aansprakelijk zijn. Geldt dit voor alle eigenaren in het complex, of alleen voor bestuursleden van de VvE, zo vragen de leden van de SP-fractie.
De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze bij het voorliggende wetsvoorstel rekening wordt gehouden met gemengde complexen en de specifieke problemen die daaruit kunnen voortvloeien.

De leden van de CDA-fractie zien graag dat ook aan de professionalisering van VvE's en beheerders aandacht wordt besteed aangezien ook daar verbeteringen noodzakelijk zijn. Graag vernemen deze leden wat met de resultaten van het in 2012 verschenen rapport van Companen is gedaan en wat de stand van zaken is ten aanzien van de in de 2013 door de Minister voor Wonen en Rijksdienst gedane toezeggingen om te kijken of verdere professionalisering van VvE-beheerders mogelijk is.

2.2 Noodzaak voor de voorgestelde wijzigingen

De leden van de PvdA-fractie merken op dat één van de knelpunten bij het nemen van beslissingen over onderhoud en reserveringen een controlerend bezit is in een gemengd pand, aangezien in deze situatie een eigenaar van een groot gedeelte van de panden besluitvorming kan blokkeren. Deze leden maken zich al lange tijd zorgen over de gevolgen van dit gespikkeld bezit. Daarom vragen zij de regering waarom zo krampachtig vastgehouden wordt aan stemrecht afgeleid van het aantal appartementen dat iemand bezit. Deze leden willen de regering vragen wat de voor- en nadelen zouden zijn van hantering van het Duitse systeem, waarbij elke eigenaar één stem heeft, of het Belgische systeem waarin één eigenaar geen doorslaggevende stem kan hebben.

3. Inhoud wetsvoorstel

3.1 Stimuleren van reserveren

De leden van de SP-fractie vragen of een VvE altijd verplicht is tot een jaarlijkse reservering van minimaal 0,5% van de herbouwwaarde, ook als er sprake is van een meerjarenonderhoudsplan.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat de wettelijke verplichting voor VvE's om een reservefonds in stand te houden sinds 2008 bestaat. In 2011 is in aanvulling hierop een wetswijziging doorgevoerd waardoor de gemeente worden gemachtigd een vergadering van eigenaars bijeen te roepen en kan de gemeente in die vergadering voorstellen doen over bijdragen aan het reservefonds. Ook kan de gemeente de VvE onder omstandigheden verplichten een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op te stellen. Er is bij beide eerdere wetswijzigingen door de wetgever bewust voor gekozen geen minimum-reservering voor het reservefonds voor te schrijven. Deze leden vragen of er zicht is op de mate waarin gemeenten deze bevoegdheid hebben toegepast. Ligt het niet meer in de rede om gemeenten te stimuleren dit instrument vaker te gebruiken en huurders er op te wijzen dat ze de hulp van de gemeente kunnen inroepen indien er binnen de VvE onvoldoende wordt gereserveerd?
In de memorie van toelichting wordt beargumenteerd dat het ontbreken van een norm met name bij kleine VvE's een probleem is, omdat hier één of twee tegenstemmen voldoende kunnen zijn om verhoging van de maandelijkse reservering tegen te houden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of een verplichte reservering hiervoor de enige oplossing is. Deze leden geven in overweging dat ook zou kunnen worden gekeken naar de wijze van besluitvorming binnen de VvE.
De regering wijst er in het nader rapport op dat door het invoeren van een concrete norm VvE's de nodige houvast krijgen en VvE-leden zo zelf kunnen zien of er voldoende wordt gereserveerd. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of dit doel niet ook kan worden bereikt met een niet-wettelijk verplichte norm. Deze leden vragen waarom voor een dergelijk houvast een verplichting nodig zou zijn.
De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen erop dat uit het onderzoek van Companen blijkt dat een deel van de VvE's wel een reservefonds heeft maar daarbinnen te weinig reserveert. Deze leden vragen waarom de regering niet in de eerste plaats inzet op betere voorlichting over de benodigde middelen in een reservefonds aangezien er bij deze VvE's het reservefonds wel aanwezig is.
Voorts wijzen deze leden er op dat het ook een bewuste keuze van VvE-leden kan zijn om een deel van de risico's niet af te dekken via het reservefonds, maar via de spaarrekening van de individuele leden van de VvE. Huiseigenaren gebruiken financiële buffers immers niet alleen voor hun woning, maar ook voor andere onverwachte tegenvallers. Deelt de regering de mening dat het reserveren van een verplicht bedrag binnen het reservefonds van de VvE in feite de leden dwingt meer te reserveren dan huiseigenaren in vergelijkbare omstandigheden (woonsituatie, inkomen, etc.) die geen lid zijn van een VvE en hun reserves voor verschillende doelen kunnen bundelen op een spaarrekening? In dit verband vragen deze leden ook of het vormen van een reservefonds de enige methode is waarmee gegarandeerd kan worden dat er voldoende middelen beschikbaar zijn voor noodzakelijk onderhoud.
Tenslotte vragen de leden van de ChristenUnie-fractie de noodzaak van een verplichte omvang van de voeding van het reservefonds te onderbouwen vanuit het licht dat de regering dit niet voorstelt voor huiseigenaren van een woning die geen onderdeel uitmaakt van een VvE.

De leden van de SGP-fractie constateren dat de regering met het voorliggende wetsvoorstel afwijkt van de tot op heden bestendige lijn dat een maatstaf voor de omvang van het reservefonds onwenselijk is, aangezien deze te veel afhangt van de omstandigheden van het geval. Deze leden vragen waarom de regering deze koerswijziging inzet en waarom de eerdere argumenten niet langer steekhoudend zijn.
De leden van de SGP-fractie vragen in welke zin de voorgestelde maatstaf voor de reserve werkelijk de beoogde duidelijkheid kan bieden, aangezien de verschillende onderdelen van deze maatstaf voor ruime toepassing vatbaar zijn. Deze leden vragen hoe de regering het risico beoordeelt dat bestaande discussies over de voeding van het reservefonds onverminderd voortgezet kunnen worden wanneer eigenaren zich tegen verhoging verzetten.
De leden van de SGP-fractie vragen de regering te onderbouwen waarom het nut van de verplichte reservering in situaties van kleine VvE's opweegt tegen de administratieve verplichtingen die ermee gemoeid zijn. Deze leden constateren namelijk dat de kans dat eigenaren bij geringe kosten onderling een oplossing weten te treffen aanmerkelijk is, terwijl de voorziening bij hoge kosten juist volstrekt ontoereikend is. Deze leden wijzen als voorbeeld op de vaak onverwachte kosten voor funderingsherstel, die al snel 60.000 euro kunnen bedragen, waarbij in geval van een herbouwwaarde van 200.000 euro slechts een zeer beperkte reservering aanwezig is. Deze leden hebben de indruk dat het voorliggende wetsvoorstel benadrukt dat de reservering bij forse problemen nog steeds nauwelijks soelaas biedt en bij kleiner onderhoud onnodige rompslomp met zich mee brengt.

3.2 Vergemakkelijken van lenen

De leden van de SP-fractie vragen, in het geval een eigenaar gaat verhuizen en er sprake is van een schuld van de VvE vanwege een lening, wat dit concreet betekent voor deze woningeigenaar.

De leden van de CDA-fractie zijn ingenomen met de wettelijk verplichting om voldoende geld te reserveren voor noodzakelijk onderhoud aan appartementencomplexen. Ook het feit dat de mogelijkheden voor VvE's om een lening aan te gaan nu worden vastgelegd stemt tot tevredenheid. Graag vernemen deze leden of onderzocht is in welke mate latente behoefte is aan dergelijke leningen en welk deel daarvan bedoeld is voor investeringen in energiebesparende maatregelen.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid niet van mening is dat voor een besluit over het aangaan van leningen ten minste een bewuste wijziging van het reglement nodig is. Deze leden constateren dat de regering eigenaren die bezwaren hebben tegen het aangaan van leningen door de VvE – bijvoorbeeld omdat zij bepaalde doelen waarvoor de lening wordt aangegaan niet delen – in één klap van fundamentele bescherming berooft, aangezien deze eigenaren voor een reglementaire uitsluiting nu zelf een meerderheid van 4/5 van de vergadering moeten mobiliseren. Deze leden vragen een nadere onderbouwing van deze inbreuk op het eigendomsrecht, waarbij eigenaren tegen hun wil met nieuwe aansprakelijkheden uit hoofde van een geldlening opgezadeld kunnen worden.
De leden van de SGP-fractie constateren dat de het bevorderen van het aangaan van geldleningen door VvE's tot fundamentele en ernstige problemen kunnen leiden, zeker in tijden van economische recessie. Het kan er namelijk toe leiden dat eigenaren die hun bijdragen aan de vereniging keurig hebben voldaan in financiële problemen gestort kunnen worden wanneer de VvE bijvoorbeeld in staat van faillissement komt te verkeren doordat andere eigenaren niet meer aan hun verplichtingen

kunnen voldoen. Deze leden vragen een reactie van de regering op deze risico's. Eveneens vragen zij of de regering in ieder geval ook wil toelichten hoe de voorgestelde deelbaarheid van geldleningen uitpakt in situaties van schuldsanering, gedwongen verkoop en bewindvoering, zoals beschreven door prof. mr. W.G. Huijgen (WPNR, 19 maart 2016).

4. Te verwachten effecten en handhaving

4.1 Te verwachten effecten

Graag zouden de leden van de SP-fractie per maatregel het te verwachtte concrete effect willen zien. Bijvoorbeeld, wanneer hebben alle VvE's een reservefonds met een minimale vulling en hoe gaat de regering dit bereiken? Welke doelen wil de regering met het voorliggende wetsvoorstel bereiken? De leden van de SP-fractie vragen wat de verwachting van de regering is als gaat om verduurzaming van de bestaande woningvoorraad met betrekking tot het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag wat het voorliggende wetsvoorstel met name financieel voor appartement bewoners gaat betekenen. Graag zien deze leden een beeld van de toename van de (gemiddelde) kosten voor hen.

4.2 Handhaving

De leden van de PvdA-fractie delen de mening van de regering dat het stellen van een norm voor reservering al bij zal dragen aan de verhoging van reserveringen. Toch constateren deze leden dat verschillende partijen vraagtekens hebben gesteld bij de effectiviteit van de aangekondigde maatregelen, wanneer er geen handhaving plaatsvindt. Daarom vragen zij of er handhavingsinstrumenten overwogen zijn en waarom hier uiteindelijk niet voor gekozen is. Ook vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering verwacht dat de nieuwe normen werking zullen hebben in de jurisprudentie rond VvE's.
De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering zelf aangeeft dat enkele gemeenten samenhang zien tussen het instrumentarium in het voorliggende wetsvoorstel en de machtigingswet VvE's die gemeenten kunnen gebruiken om niet-functionerende VvE's aan te pakken. Deze leden vragen aan de regering hoe beide wetten elkaar kunnen versterken en of gemeenten hierbij de reserveringsnormen kunnen gebruiken. Ook vragen deze leden of in dit kader de VNG ook geconsulteerd is.

De leden van de SGP-fractie constateren dat regering met name problemen constateert ten aanzien van kleine VvE's, waarin gewenste verbeteringen door een beperkt aantal tegenstemmen kan worden geblokkeerd. Het voorliggende wetsvoorstel beoogt de handhaving in deze situaties te verbeteren. Deze leden wijzen echter op de keerzijde, namelijk dat kapitaalkrachtige eigenaren in een kleine VvE eensgezind zijn in het gevoelen dat zij geen behoefte hebben aan extra rompslomp door (verantwoording over) gezamenlijke reserveringen. Deze leden vragen welke gedachten de regering heeft over de handhaving in dergelijke situaties, niet alleen wat betreft de interne handhaving in de vereniging, maar ook de handhaving door externen. Mogen deze leden, uit het feit dat deze situaties ontbreken in de toelichting, opmaken dat de handhaving door externen in deze situaties in beginsel zal ontbreken.
De leden van de SGP-fractie vragen een toelichting op de reikwijdte van de mogelijkheid van de gemeente om eigenaren op de voorgestelde verplichting aan te spreken. Deze leden vragen in hoeverre de regering veronderstelt dat bijvoorbeeld de gemeente een geslaagd beroep op

onrechtmatige kan doen wegens strijd met de wet. Voorts vragen deze leden of een civielrechtelijke handhaving in dat geval de aangewezen route is, in relatie tot de in de toelichting genoemde mogelijkheden tot bestuursrechtelijke handhaving.

4.3 Administratieve lasten

De leden van de SGP-fractie constateren dat de stelling dat het voorliggende wetsvoorstel nauwelijks tot extra lasten leidt weliswaar formeel juist is, maar dat dit in de praktijk niet zo blijkt te zijn. Deze leden wijzen erop dat de regering zelf benadrukt dat er categorie slapende VvE's is. Ten aanzien van kleine VvE's wordt niet gehandhaafd op de inschrijving in de Kamer van Koophandel noch op het aanleggen van een reserve. Deze leden vragen hoe de regering zich rekenschap geeft van het feit dat door het bewust ontbreken van handhaving gerechtvaardigde verwachtingen bij eigenaren zijn ontstaan en dat, mochten de voorgestelde verplichtingen aanleiding vormen om actiever te gaan handhaven, wel degelijk als lastenverzwaring ervaren worden.
De leden van de SGP-fractie hebben de indruk dat de regering in de toelichting sterk uitgaat van de praktijk in grotere VvE's. Zo wordt gesproken van het houden van vergaderingen, het opstellen van een begroting en besluitvorming over periodieke bijdragen. Deze leden vragen een reactie van de regering op de observatie dat het juridische kader zich slecht verhoudt tot de ervaring en de praktijk van de kleinste VvE's. Naar de mening van deze leden leidt toepassing van het wettelijk kader in de gevallen tot gekunstelde situaties en onnodige rompslomp, wat temeer blijkt bij toepassing van modelreglementen. Deze leden wijzen bijvoorbeeld op de wijze van bijeenroeping van de vergadering en het opstellen van een jaarlijkse exploitatierekening. Deze leden vragen waarom de regering niet ten minste voorziet in een uitzondering voor VvE's van twee eigenaren, zoals situaties van beneden- en bovenwoningen.

4.4 Gevolgde procedure en consultatie

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het aandeel van een appartementseigenaar in het reservefonds in box 3 belast wordt en dat enkele partijen hier bezwaar tegen maken. Deze leden vragen de regering of de constatering dat het aandeel in het reservefonds bij de verkoop verdisconteerd kan worden, niet impliceert dat het aandeel thuishoort in box 1, hetgeen volledig in overeenstemming zou zijn met het idee dat de eigen woning thuishoort in box 1.
Daarnaast maken de leden van de PvdA-fractie zich zorgen dat belasting in box 3 een negatieve prikkel voor voldoende reservering kan betekenen. Daarom vragen deze leden de regering of het mogelijk en wenselijk is om per eigenaar een extra vrijstelling te introduceren in de vermogensbelasting van het aandeel in het reservefonds ter grootte van bijvoorbeeld 2,5% van de herbouwwaarde van het complex.

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering vindt van de suggestie van Actal om nader onderzoek te doen naar de aard en omvang van het achterstallig onderhoud, en tevens wat de oorzaak is van de achterstand. Daarnaast adviseert Actal om te kijken of differentiatie nodig is. De leden van de SP-fractie zien graag een nadere onderbouwing waarom de regering hier niet voor kiest. Er zijn namelijk verschillende soorten VvE's met verschillende problemen.
De Raad van State adviseerde om te verduidelijken wat de verwachte effectiviteit is van de mogelijkheden om tot lenen over te gaan. De leden van de SP-fractie constateren dat de regering vooral spreekt over onzekerheid bij banken. De leden van de SP-fractie willen dan ook weten op welke manieren de regering denkt deze onzekerheden weg te nemen

voor VvE's en voor VvE's van gemengde complexen. Gaat de regering hierover in gesprek met banken en financiële instellingen.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de belastingheffing van het aandeel van een appartementseigenaar in het reservefonds in box 3 geschiedt. Deze leden wijzen erop dat deze belastingheffing al jaren een probleem is, omdat het aandeel in het vermogen van een VvE geen vrij besteedbaar inkomen is. De eigenaar heeft juridisch gezien niet het beschikkingsrecht over dat geld, zo menen zij. Kan de regering hierop reflecteren?
Nu de regering stelt dat dit gereserveerde bedrag verdisconteerd zou moeten zijn in de verkoopprijs van het appartement, vragen de leden van de CDA-fractie de regering of het aandeel ook gevolgen heeft voor de belastingheffing over de eigenwoning in box 1.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I, onderdeel A

Artikel 113 lid 5

De leden van de VVD-fractie stellen vast dat VvE's meer financiële armslag zullen krijgen dan voorheen, enerzijds doordat de reserves zullen stijgen, anderzijds doordat zij leningen kunnen aantrekken. Deze leden zouden willen vernemen wat dit betekent voor de fiscale behandeling van de VvE's. Zijn ze fiscaal transparant, in die zin dat vermogen én schuld worden toegerekend aan de eigenaren? Is die toerekening per woning, per bewoner of wordt ook rekening gehouden met grotere en kleinere woningen binnen een complex?
De leden van de VVD-fractie merken op dat in het bijzonder bij hypotheekleningen een complexe situatie ontstaat als een nieuwe bewoner toetreedt tot een VvE met een bestaande hypotheeklening. Geldt voor deze individuele bewoner vanaf het moment van toetreden opnieuw een annuïtair aflopende aftrekbaarheid van 30 jaar? In hoeverre dienen banken zich te vergewissen van de inkomenspositie van individuele bewoners, in het licht van de opmerking dat hun kredietwaardigheid «pas in tweede instantie» aan de orde is? Is de Belastingdienst toegerust op de administratieve verwerking van de vermogens en leningen van de VvE's?

Onderdeel D

De leden van de VVD-fractie begrijpen de noodzaak van reserveren, maar hechten aan de vrijheid van eigenaren om in goed overleg af te wijken van de verplichting daartoe. Mag door de plaatsing in boek 5 BW worden aangenomen, zo willen deze leden weten, dat de reservering in rechte alleen kan worden gevorderd door medebewoners en direct belanghebbenden? Of kan een overheidsinstantie zonder direct belang zich op enige wijze beroepen op het nieuwe art. 5:126 BW? Mag lid 2, sub a, zo worden uitgelegd dat bewoners zelf het noodzakelijke onderhoud en de wenselijke renovaties kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld omdat zij zelf in de bouw werken? Kan worden afgesproken dat één of meer bewoners hun bijdrage in natura leveren?

De leden van de PvdA-fractie lezen in de memorie van toelichting dat de verplichte reservering ook in de vorm van een garantie kan worden voldaan. De term «reservering» in de wet laat ruimte om, naast het storten van een bedrag op een bankrekening, ook op andere wijze aan deze verplichting te voldoen, bijvoorbeeld door het geven van een garantie. De leden van de PvdA-fractie vinden het van belang dat de VvE juist in alle vrijheid moet kunnen beschikken over de reserves en twijfelt daarom aan de wenselijkheid van reserveren door middel van garanties.

Daarom vragen deze leden hoeveel zekerheid en vrijheid een garantie aan de VvE geeft en welke eisen het voorliggende wetsvoorstel aan deze garanties stelt. Daarnaast vragen deze leden wat er met de garantie gebeurt bij de verkoop van het appartementsrecht en bij faillissement van de garantiegever.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de verplichte onderhoudsreservering ook in de vorm van een garantie kan worden voldaan. Dat kan inhouden dat een VvE niet de feitelijke beschikking heeft over het geld krijgt. Deze leden vernemen graag of het schrappen van een garantie op problemen stuit en wat de situatie is van het geborgde geld bij verkoop van het appartement.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden